

Numéro répertoire : 07/722

« VAN BENEDEN Marc - BROUWERS Olivier »

Notaires associés

société civile sous forme de sprl

RPM 0875 183 686 Bruxelles

rue du Noyer, 183 - 1000 Bruxelles

A. 17297/ND/amo

Ouverture de crédit OCCH/Nurkowski/droit d'écriture 50€

L'an deux mille sept

Le *treize et un an*

Par devant Nous, Maître Marc VAN BENEDEN, Notaire associé à Bruxelles.

ONT COMPARU :

1. L'OFFICE CENTRAL DE CREDIT HYPOTHECAIRE, en abrégé « O.C.C.H. société anonyme », ayant son siège social à 2018 Antwerpen, Belgiëlei 49 - 53 et un siège administratif à 1000 Bruxelles, Rue du Commerce 131, inscrit au registre des personnes morales sous le numéro d'entreprise 0466.761.327, instituée à l'époque sous la dénomination d' « ARGENTA PROFESSIONAL CREDIT » en abrégé « ARPRO », société anonyme, par acte du notaire Marcel WELLENS à Mortsel, substituant le notaire Hugo KUYPERS à Leuven - Heverlee en date du vingt-sept août mil neuf cent nonante-neuf, publié aux annexes du Moniteur Belge du huit septembre mil neuf cent nonante-neuf sous le numéro 990908-179, contenant les statuts dont les dernières modifications portant changement de dénomination en « OFFICE CENTRAL DE CREDIT HYPOTHECAIRE » au terme d'un procès-verbal dressé par le notaire James DUPONT à Bruxelles - Etterbeek substituant son confrère Hugo KUYPERS précité, en date du deux mai deux mille un, sont publiées aux annexes du Moniteur Belge du trente mai sous le numéro 20010530-519.

Ici représentée par *Madame Nathalie Rubillieux*  
*numéro national 680223 01493 domiciliée à*  
*Evere (1180 Bruxelles) avenue de l'Aulne, 102,*

qui se porte fort.

Ci-après dénommé indifféremment "le créditeur."

DE SECONDE PART :

2. Madame NURKOWSKI Virginia Berthe Marcelle, née à Ixelles, le dix-sept août mil neuf cent soixante-huit, numéro national 680817 080-21, divorcée non remariée, domiciliée à Evere, rue Adolphe De Brandt, 46.

ci-après dénommée indifféremment "les crédités."

LESQUELS CONVIENNENT DE CE QUI SUIT:

ARTICLE 1

Le créditeur accorde aux crédités qui acceptent une ouverture de crédit pour un montant total de nonante et un



mille euros (97.000€) à dater de ce jour. Cette ouverture de crédit est soumise sans restriction aux conditions figurant dans le présent acte.

#### **CONDITIONS GENERALES DE L'OUVERTURE DE CREDIT**

##### **ARTICLE 2**

Sans préjudice des dispositions relatives à la clôture de l'ouverture de crédit, ni à la réalisation de cette dernière sous forme d'avances par voie de prêt et/ou crédit à terme déterminé, l'ouverture de crédit est consentie pour une durée illimitée.

##### **ARTICLE 3**

Les crédités pourront pendant toute la durée de l'ouverture de crédit obtenir de nouvelles avances à concurrence de la différence entre d'une part, le montant de l'ouverture de crédit et, d'autre part, le montant du solde restant dû des avances en cours et autres sommes imputables sur l'ouverture de crédit. En tout état de cause ces nouvelles avances seront limitées par le montant de la valeur vénale actualisée au moment de ces nouvelles avances.

Toutes les avances octroyées en exécution de la présente ouverture de crédit seront imputées sur cette dernière, sans novation. Il en sera de même pour tout paiement effectué par le créiteur pour compte des crédités qu'il s'agisse de frais, d'intérêts, d'indemnités dus en exécution du crédit ou de toute autre somme dont les crédités seraient redevables vis-à-vis du créiteur, en vertu de cet acte ou des avances y afférentes.

Toutes les garanties liées à l'ouverture de crédit s'appliqueront à toutes ces sommes.

##### **ARTICLE 4**

Le montant, le taux d'intérêt, la durée, le mode de remboursement et le paiement des intérêts, les contrats annexés ainsi que toutes les autres conditions de chaque avance imputable sur la présente ouverture de crédit seront déterminés pour la première avance dans le présent acte et pour les avances ultérieures dans un acte distinct qui fera partie intégrante de cet acte, sans que cela donne lieu à novation.

##### **ARTICLE 5**

Le créiteur a toujours la faculté de subordonner l'octroi des avances.

a) à la justification, s'il le demande :

- de la capacité financière des crédités et/ou des sûretés personnelles de supporter les charges découlant de l'avance;

- de la valeur des garanties constituées à son profit;

- de ce que le rang hypothécaire qu'il occupe effectivement est le rang indiqué dans l'acte constatant l'ouverture de crédit;

- de la destination réelle de l'opération.

*Dernière feuille*

Le créiteur appréciera sans recours la validité de la justification apportée par les crédités.

b) à l'approbation par les crédités d'un plan de libération des fonds, par tranches successives, plan établi par le créiteur lorsque l'avance sollicitée a pour destination la construction, la transformation ou l'aménagement d'un immeuble affecté en hypothèque.

c) à la condition que l'une des causes d'exigibilité avant terme prévue par l'article relatif à "**L'EXIGIBILITE AVANT TERME**" du présent acte ne soit pas survenue.

#### ARTICLE 6

Les taux d'intérêt, montants, durées, modes de remboursement et autres conditions des avances seront fixés suivant les conditions tarifaires émanant du créiteur en vigueur auprès de ce dernier au moment de l'introduction de chaque demande d'avance.

#### ARTICLE 7

Les crédités auront la faculté de rembourser avant terme, tout ou partie des avances en cours, conformément aux modalités prévues pour la ou les avances en question.

#### ARTICLE 8

Tous les remboursements ou paiements doivent être effectués, aux frais des crédités, au compte désigné par le créiteur en euros et exempts de toutes charges ou retenues généralement quelconques.

#### CLOTURE - DENONCIATION DE L'OUVERTURE DE CREDIT

#### ARTICLE 9

Les parties peuvent, moyennant un préavis de 8 jours, adressé par lettre recommandée à la poste, mettre fin à la présente ouverture de crédit. Ce préavis n'affecte pas les avances consenties précédemment. L'exigibilité avant terme d'une ou plusieurs avances met fin de plein droit à l'ouverture de crédit. Après cette résiliation de l'ouverture de crédit, l'hypothèque continue à garantir les avances consenties précédemment jusqu'à complet remboursement de chacune d'elles.

Sous peine de dénonciation tant de la présente ouverture de crédit que des avances déjà consenties, les biens immobiliers donnés en garantie ne peuvent, pendant toute la durée de la présente ouverture de crédit, être aliénés, grevés de charges, ni donnés en location pour une durée excédant neuf années ou pour un prix inférieur au loyer normal, de même, les crédités ne peuvent, sans une permission expresse et préalable du créiteur, recevoir, céder ou engager plus de trois mois de loyer.

#### EXIGIBILITE AVANT TERME

#### ARTICLE 10

Le crédit est exigible immédiatement, de plein droit, à l'expiration d'un délai de quinze jours suivant l'envoi d'un avertissement par lettre recommandée adressé aux crédités ou à l'un d'eux leur rappelant la situation dans



*[Handwritten signature]*

laquelle ils se trouvent et les conséquences de la non régularisation de cette situation dans le délai visé :

1° dans tous les cas d'exigibilité avant terme prévus par la loi;

2° si l'inscription hypothécaire qui est requise pour sûreté de la créance faisant l'objet du présent acte, n'occupe pas le premier rang/le rang déclaré dans cet acte;

3° si les crédités cessent d'être propriétaires de tout ou partie de l'immeuble affecté en garantie;

4° si les crédités donnent l'immeuble affecté en garantie en location, en tout ou en partie, pour un terme de bail excédant neuf ans ou à un prix inférieur au loyer normal; s'ils touchent par anticipation, engagent ou délèguent plus d'un trimestre de loyer, le tout sans préjudice aux droits à exercer contre le tiers détenteur;

5° si l'immeuble affecté en garantie était dégradé par un fait des crédités ou si les crédités en changeaient la nature ou la destination;

6° si un entrepreneur, architecte, maçon ou autre ouvrier faisait dresser le procès-verbal dont il est question à l'article 27, 5° de la loi du 16 décembre 1851;

7° si en cas de copropriété, l'acte de base est modifié au détriment des crédités et que de ce fait la garantie s'en trouve diminuée;

8° dans le cas où l'immeuble hypothéqué actuellement en cours de construction ou de transformation, ne serait pas complètement achevé et en parfait état locatif, dans les 12 mois de la signature du présent acte ou si les travaux n'étaient pas exécutés conformément aux plans et cahiers des charges ou aux usages;

9° si les déclarations, faites lors de la demande du crédit, sont inexactes de telle sorte que si elles avaient été exactes, le crédit n'aurait pas été accordé;

10° si les crédités ne paient pas les sommes dues dans les dix jours de leurs échéances;

11° si les crédités n'annexent pas au présent acte l'assurance incendie, conformément aux dispositions de cet acte;

12° en cas de résiliation, annulation ou réduction du contrat d'assurance annexé sauf si l'obligation d'être assuré reste respectée;

13° lorsqu'une avance imputable sur le crédit est couverte par une assurance temporaire décès, et/ou reconstituée, en tout ou partie, par un contrat d'assurance mixte sur la vie individuelle et/ou groupe ou par tout contrat d'assurance ou d'épargne, si cette assurance est résiliée, suspendue ou annulée sans contrepartie, en tout ou en partie pour quelque cause que ce soit;

14° si les contributions/taxes/charges/retenues stipulées à l'article relatif aux "IMPOTS, FRAIS, HONORAIRES ET DEBOURS" n'étaient pas payées;

*Thouvenin Jean Blot*

15° si les crédités ou l'un d'eux ou la sûreté personnelle se trouvent en état de faillite ou de déconfiture;

16° si une caution vient à dénoncer son engagement;

17° au cas où le crédit est contracté pour une durée supérieure à trente ans, si les crédités sommés au terme de la 28ème année suivant la passation du présent acte de fournir un titre nouveau au créditeur, ne s'exécutent pas dans un délai de six mois.

#### SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

##### ARTICLE 11

Tous les engagements contractés par les crédités et leurs coobligés sont solidaires et indivisibles entre eux, leurs héritiers et ayants droit.

#### ASSURANCE INCENDIE ET PERILS CONNEXES

##### ARTICLE 12

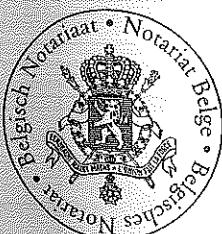
Les crédités sont tenus de faire assurer, au profit du créditeur, les bâtiments hypothéqués contre l'incendie, conflits du travail et attentats et les périls connexes (tempête, grêle, pression de la neige ou de la glace, dégâts des eaux, bris de vitrages), pour une somme égale à leur valeur de reconstruction et ce pendant toute la durée de l'ouverture de crédit.

Les crédités sont dispensés de cette obligation si l'immeuble fait partie d'un immeuble dont l'acte de copropriété prévoit la souscription d'une police collective.

Les crédités devront maintenir et renouveler cette assurance aussi longtemps qu'ils n'auront pas intégralement remboursé le crédit. En outre, ils s'engagent à en payer les primes dans les délais prévus par la police et à le prouver au créditeur après sollicitation par celui-ci même par simple lettre. Cette obligation s'applique sans préjudice pour les crédités du droit de changer de compagnie d'assurance. Les crédités devront toutefois exercer ce droit dans le respect des conditions fixées au document d'annexion dont question ci-après.

Au cas où les crédités ne rempliraient pas cette obligation, le créditeur lui-même pourra conclure le contrat d'assurance au nom et pour le compte des crédités. A défaut des crédités de payer une prime, le créditeur pourra en faire l'avance au nom des crédités. Cette avance devra être remboursée à la première demande du créditeur, faute de quoi les crédités seront en outre redevables, sur celle-ci, d'intérêts calculés au taux de l'avance concernée, à partir du jour de l'avance jusqu'à celui du remboursement, à condition toutefois que le créditeur ait réclamé ce remboursement dans les quinze jours de l'avance.

L'annexion de cette assurance individuelle ou collective est réalisée par la présentation d'une copie du contrat d'assurance et de l'avenant de déclaration de



*J. Blot*

*J. Blot*

créance hypothécaire au créditeur, ainsi que par la signature du document d'annexion par le créditeur et le preneur d'assurance dans les quinze jours des présentes sous peine de l'exigibilité avant terme. Cette déclaration devra disposer que le contrat d'assurance incendie ne pourra être annulé pour défaut de paiement d'une prime que si le créditeur en a été prévenu au moins trente jours à l'avance et, en outre, que la compagnie d'assurance s'engage à avertir le créditeur trente jours avant l'expiration du terme.

Dans tous les cas, le créditeur percevra sur sa seule quittance, les indemnités allouées en cas de sinistre, à concurrence des sommes dues en vertu du présent crédit.

#### **ASSURANCE(S) TEMPORAIRE(S) DECES**

##### **ARTICLE 13**

En vue d'assurer le remboursement du capital ou du solde restant dû de chaque avance, en cas de décès de l'assuré avant l'expiration du terme fixé, les crédités s'engagent, sauf stipulation contraire de commun accord à la convention d'avance, à annexer aux avances au profit du créditeur un ou des contrats d'assurance temporaire décès

- à capital décroissant sur la vie des crédités pour un capital assuré initial égal au montant de chaque avance en cas d'amortissement du capital

- à capital constant sur la vie des crédités pour un capital égal au montant de chaque avance en cas de reconstitution par une assurance vie liée à des fonds d'investissement ou de remboursement à terme fixe

et dont le terme coïncidera avec celui prévu pour le remboursement de l'avance concernée.

Le paiement des primes d'assurance, éventuellement réduites en cas de remboursement anticipé, est obligatoire tant que le capital de l'avance n'est pas totalement remboursé. Cette obligation s'applique sans préjudice pour les crédités du droit de changer de compagnie d'assurance. Les crédités devront toutefois exercer ce droit dans le respect des conditions fixées à l'avenant d'annexion dont question ci-après.

A défaut de paiement d'une prime conformément aux conditions générales et particulières du ou des contrats d'assurance décès, le créditeur se réserve la faculté d'en faire l'avance au nom des crédités à concurrence du montant nécessaire pour assurer le solde restant dû. Cette avance devra être remboursée à première demande du créditeur, faute de quoi les crédités seront, en outre, redevables sur celle-ci, d'intérêts calculés au taux de l'avance concernée à dater du jour de l'avance jusqu'à celui du remboursement, à condition toutefois que le créditeur ait réclamé ce remboursement dans les quinze jours de l'avance.

*Demande de feuilleter*

En aucun cas, les crédités ne sont tenus de maintenir leur(s) contrat(s) d'assurance décès en vigueur pour un capital assuré supérieur au solde restant dû des avances.

L'annexion de cette assurance est réalisée par la présentation d'une copie du contrat d'assurance au créditeur et de l'acceptation de celui-ci par la signature de l'avenant de cession de bénéfice par le preneur d'assurance, la compagnie d'assurance et le créditeur dans les quinze jours des présentes sous la sanction de l'exigibilité avant terme. Cet avenant devra contenir les obligations des crédités en vertu de l'annexion et disposer que le contrat d'assurance ne pourra être résilié pour défaut de paiement d'une prime que si le créditeur en a été prévenu au moins trente jours à l'avance et, en outre, que la compagnie d'assurance s'engage à avertir le créditeur trente jours avant l'expiration du terme.

Si par suite de l'application de la variabilité du taux d'intérêt ou pour toute autre cause, le contrat d'assurance ne présente plus une couverture suffisante en regard du solde restant dû, le créditeur s'engage à en informer les crédités afin de leur permettre d'adapter la couverture au nouveau tableau d'amortissement. Il en est de même si les crédités lèvent à l'occasion de la variabilité du taux d'intérêt l'option de raccourcir ou de proroger la durée de l'avance afin de maintenir la charge de la mensualité constante de la période précédente.

En cas de taxation du capital assuré lors de sa liquidation, les crédités ou leurs ayants droit seront tenus de suppléer la différence pour parfaire le remboursement intégral des avances.

#### **SAISIE-EXECUTION IMMOBILIÈRE**

##### **ARTICLE 14**

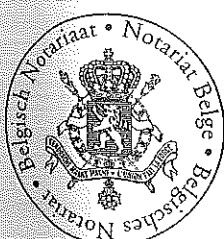
A défaut par les crédités de remplir leurs obligations, les biens affectés en hypothèque seront vendus sur saisie-exécution immobilière, conformément aux articles 1560 et suivants du Code judiciaire.

Délégation est donnée au créditeur de procéder, s'il y a lieu, au lotissement desdits biens et d'accomplir les démarches nécessaires pour obtenir le permis de lotir. En outre, par dérogation à l'article 1563 du Code judiciaire, le créditeur a le droit de poursuivre, préalablement ou simultanément, l'expropriation des autres immeubles des crédités.

#### **CESSION - DELEGATION DE CREANCES**

##### **ARTICLE 15**

Pour mieux garantir le paiement de leur dette en capital, intérêt et accessoires divers, les crédités déclarent céder et déléguer, au profit du créditeur qui accepte la quotité cessible et saisissable de tous traitements, indemnités, allocations sociales, pensions ou



*[Handwritten signatures and initials]*

sommes visés aux articles 1409, 1409 bis et 1410 du Code judiciaire.

A l'effet de la même garantie que ce qui est dit à l'alinéa ci-avant, les crédités et, le cas échéant, les affectants hypothécaires déclarent céder et déléguer au profit du créiteur, qui accepte, les loyers ou fermages à échoir des immeubles hypothéqués et, en ce qui concerne les seuls crédités, les sommes, commissions ou indemnités quelconques autres que celles visées à l'alinéa ci-avant qui peuvent leur revenir à quelque titre que ce soit.

A cet effet, les crédités et les affectants hypothécaires doivent, à toute réquisition du créiteur fournir à celui-ci toutes indications utiles au sujet des personnes débitrices des sommes visées aux alinéas précédents.

En vue de l'exécution de la présente disposition, le créiteur a le droit de faire notifier, sans mise en demeure préalable et aux frais des crédités, la délégation ou cession qui précède, aux locataires ou occupants des biens hypothéqués et à toute autre personne tenue envers les crédités et les affectants hypothécaires.

Le créiteur a le droit de recevoir seul, par lui-même ou par mandataire et contre sa seule quittance, les créances visées dans la notification et d'en affecter le montant au règlement de la dette des crédités.

Une cession de rémunération ne peut être exécutée et affectée qu'à concurrence des montants exigibles à la date de la notification; les sommes cédées sont, au moment de leur perception, affectées au paiement des montants exigibles au même moment.

#### **CESSATION DE REMUNERATION**

En ce qui concerne l'article relatif à la cession de rémunération, le crédité déclare avoir été informé par le notaire du mécanisme de majoration pour enfant à charge prévu aux articles 34 et 34bis de la loi du douze avril mil neuf cent soixante-six concernant la protection de la rémunération des travailleurs. Il déclare également avoir reçu de celui-ci le formulaire de déclaration d'enfant à charge conforme au modèle repris dans l'annexe à l'arrêté ministériel du vingt-trois novembre deux mille six qui le fixe.

#### **IMPUTATION DES MONTANTS PAYES**

##### **ARTICLE 16**

Les crédités déclarent renoncer expressément au bénéfice des articles 1253 et suivant du Code civil et conférer au créiteur le droit d'imputer les paiements effectués par eux sur toutes sommes qui lui sont dues, en vertu de cet acte, en capital, en intérêts, frais et accessoires.

En outre, par dérogation à ce qui est prévu à l'article 1908 du Code civil, l'imputation par le créiteur des

*cinquième feuille*

paiements partiels sur le capital ne fera pas présumer la libération quant aux intérêts.

#### **IMPOTS, FRAIS, HONORAIRES ET DEBOURS**

##### **ARTICLE 17**

Les impôts de toute nature mis ou à mettre sur le capital prélevé ou prêté ou les intérêts produits par ce capital sont à charge exclusive des crédités.

Les frais, droits et honoraires du présent acte et de son exécution, ceux de toutes inscriptions hypothécaires et de renouvellement, les frais de mainlevée et de quittance et ceux de tous actes de déclaration de créance, recouvrement et de conservation, les dépens légalement tarifés d'avocats mais à l'exclusion de leurs honoraires, les frais de significations, sont à charges des crédités. En cas de décès de ceux-ci, les frais de signification à faire à leurs héritiers en conformité des prescriptions de l'article 877 du Code Civil, seront à charge de ces derniers.

Sans préjudice du droit d'imputation prévu dans le présent acte, les crédités s'obligent à rembourser au créditeur, dans la quinzaine de la demande, toutes les sommes qu'il aurait avancées ou exposées, notamment pour primes d'assurances, frais de dossier ou d'expertise, frais de procédure ou de signification, de renouvellement de l'hypothèque dans les délais légaux.

Pas d'autres frais que ceux mentionnés ci-dessus et les frais de dossier et/ou d'expertise déjà payés ne peuvent être mis à la charge des crédités.

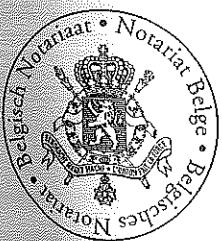
De plus, aucune rémunération pour négociation, quelle qu'en soit la dénomination, la forme et le bénéficiaire, ne peut être mis à charge des crédités.

Si un courtier ou un autre intermédiaire est intervenu dans la négociation du présent crédit, il ne peut mettre ni directement ni indirectement des frais à charge du demandeur.

#### **AFFECTATION HYPOTHECAIRE**

##### **ARTICLE 18**

Pour garantir les engagements résultant pour les crédités des dispositions du présent acte, de toutes les avances ultérieures réalisées en exécution de la présente ouverture de crédit et tous les crédits, prêts ou dettes (par ex. : soldes débiteurs, services ou activités bancaires, d'assurances ou financières, moyens de paiement, responsabilités, obligations de paiement ou de remboursement et sûretés personnelles émises par ou au profit du créditeur ou de ses successeurs) actuels ou futurs, à titre professionnel ou privé, des crédités, ensemble et/ou individuellement et/ou avec des tiers, même si continués ou repris par des tiers à quelque titre que ce soit, ainsi que tous les crédits, prêts et dettes similaires des donneurs d'hypothèque ou de leurs



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

successeurs à titre universel s'ils continuaient ou reprenaient des engagements visés ci dessus à quelque titre que ce soit, ainsi que de tous les crédits, prêts et dettes de tiers avec qui les créédits, ensemble et/ou individuellement, sont ou seront tenus, e.a. en tant que co-crédités ou en tant que cautions, l'hypothèque est prise à concurrence de :

1° La somme principale de nonante et sept mille euros (97.000€) ;

2° Trois années d'intérêts, dont la loi conserve le rang ;

Pour cette inscription, le taux d'intérêt est fixé à quinze (15%) pour cent l'an ;

3° D'une somme de huit mille cinq cent soixante-huit euros quarante et un cents (8.568,41€), pour indemnité de remplacement (le cas échéant), avances de primes d'un contrat annexé ou adjoint dont le créiteur n'aurait pas été remboursé ainsi que pour leurs intérêts éventuels, frais éventuels non privilégiés de poursuite et de procédure, dépens également tarifés d'avocats, frais de signification et de déclaration de créance, frais et honoraires du présent acte de crédit et de constitution d'hypothèque, frais et honoraires d'inscription, frais de mainlevée d'inscriptions hypothécaires.

En cas de remboursement, le créiteur aura toujours le droit d'exiger un acte de mainlevée lequel sera reçu, aux frais des créédits, par un notaire choisi par le créiteur.

Les créédits peuvent à tout moment :

- Obtenir à leurs frais la mainlevée de l'hypothèque pour autant qu'ils n'aient, à ce moment là plus aucun engagement, même éventuel à l'égard du créiteur. Leur demande sera adressée au créiteur par lettre recommandée à la poste.

- Résilier l'hypothèque moyennant préavis de six mois. Le préavis doit être adressé au créiteur par lettre recommandée avec accusé de réception et prend cours à la date de l'accusé de réception. L'hypothèque continuera toutefois à garantir les créances existant à l'expiration du délai de préavis.

Les créédits déclarent hypothéquer au profit du créiteur qui accepte :

#### DESCRIPTION DU BIEN

#### COMMUNE D'EVERE - Deuxième division

Dans un immeuble de rapport avec dépendances et jardin, sis rue Adolf (parfois orthographié Adolphe) De Brandt, 46-48, sur et avec terrain, cadastré selon titre section D numéro 243/L pour une superficie de deux ares trois centiares cinquante-trois dixmilliares (2a 3ca 53dma) et actuellement cadastré selon extrait récent de matrice cadastrale section D numéro 243/L pour une superficie de deux ares treize centiares (2a 13ca) :